

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 17.02.2026	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2026/0045 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-001-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan O 36 - Heinrichstraße / Am Alten Friedhof -
(Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung)

Vorlage vom: 27.01.2026

Beschlussvorschlag:

1. Dem mit den städtischen Ämtern abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) **(Anlage 1, nur digital, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – wird zugestimmt.
2. Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – mit Planzeichnung **(Anlage 2, nur digital, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)** und textlichen Festsetzungen **(Anlage 3)** sowie den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung **(Anlage 4)** wird zugestimmt.
3. Der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit im Internet gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1

BauGB (elektronisch), unter Zugrundelegung der unter Ziff. 1 und 2 genannten Unterlagen, wird zugestimmt.

Anlagen: Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (nur digital, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
Anlage 2: Bebauungsplanvorentwurf – Planzeichnung (nur digital, wird zu den Sitzungen aufgehängt/ausgelegt)
Anlage 3: Bebauungsplanvorentwurf – Textliche Festsetzungen
Anlage 4: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2026/0045 vom 27.01.2026

Anlass und Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan O 36 – Heinrichstraße / Am Alten Friedhof – wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer Wohnbebauung mit ergänzender Nutzung im Erdgeschoss (Einzelhandelsmarkt) zur Neustrukturierung des Gebietes geschaffen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1 km südöstlich des Innenstadtkerns im Übergangsbereich der Stadtteile Darmstadt Mitte und Darmstadt Ost an der Kreuzung Heinrichstraße und Nieder-Ramstädter Straße. Durch die exponierte Ecklage bildet es einen wichtigen gestalterischen Baustein des Stadteingangs aus den verschiedenen Richtungen.

Das Vorhabengebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche dargestellt. Die Größe des Baugrundstückes liegt mit einer Fläche von ca. 2.000 m² unterhalb der Darstellungsgrenze der Flächennutzungsplanung. Die angestrebte Wohnnutzung mit Nahversorger entspricht der Zielsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Städtebauliches Konzept und Vorhaben

Die städtebauliche Konzeption formuliert zwei Baukörper auf einem Sockelgeschoss, welches den geplanten Einzelhandelsmarkt aufnimmt. Die Gebäudehöhe des Neubauriegels orientiert sich an der angrenzenden Bebauung in der Heinrichstraße. Das freistehende „Punkthaus“ in Ecklage formt durch seine Höhe von 6 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss einen Hochpunkt im Gebiet und zeigt in jede Richtung eine Fassadenansicht.

In der „Fuge“ zwischen den beiden Baukörpern wird auf dem Sockelgeschoss eine Dachbegrünung angelegt, um für die zukünftigen Bewohner eine qualitätvolle Freifläche zu realisieren.

Wohnungsmix und geförderter Wohnungsbau

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 37 Wohneinheiten (WE) mit einem Wohnungsmix aus 1- bis 4-Zimmerwohnungen. Der Nachweis von gefördertem Wohnraum von mindestens 25 % der für Wohnen festgesetzten Geschossfläche für den sozial geförderten Mietwohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20 % der für Wohnen festgesetzten Geschossfläche für den Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen als öffentlich geförderte Wohnungen (gem. Hessisches Wohnraumförderungsgesetz (HWOFG), „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ und „Richtlinien der Stadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“) bezieht sich auf die Geschossfläche, die zusätzlich zur bereits nach bestehendem Planungsrecht (Bebauungsplan O 15) zulässigen Geschossfläche errichtet werden kann. Daraus resultieren ca. 10 WE für den geförderten Wohnungsbau.

Erschließung und ruhender Verkehr

Über die Heinrichstraße wird das Baugrundstück erschlossen. Der ruhende Verkehr wird in der Tiefgarage untergebracht, deren Zufahrt von der Heinrichstraße erfolgt. Aus verkehrstechnischen Gründen hat auch die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes von der Heinrichstraße zu erfolgen. Durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen werden erhebliche Lärmbelastungen durch die Anlieferung vermieden.

Klimaschutz und Energiekonzept

Zur Verbesserung des Lokalklimas wird die umfangreiche Dach- und Fassadenbegrünung beitragen.

Das derzeitige Ziel bei allen Vorhaben ist, entsprechend der aktuellen städtischen Beschlusslage und der Pariser Klimaschutzziele, das Bestreben zur CO₂-Neutralität (zumindest bilanziell). Daher wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Nachweis einer bilanziellen CO₂-Neutralität des Vorhabens gefordert, bevorzugt im Rahmen eines Energiekonzepts unter Berücksichtigung erneuerbarer Energien.

Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.2023 (MV 2023/0145) eingeleitet. Mit dieser Magistratsvorlage ist die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durch den Magistrat zu beschließen.

Zu 1.:

Grundlage und Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein mit der Gemeinde abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Der vorliegende VEP (**Anlage 1**) wurde mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Er stellt detailliert das Vorhaben und die Erschließung zeichnerisch dar.

Zu 2. und 3:

Für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind der VEP (**Anlage 1**), der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Planzeichnung (**Anlage 2**) und den textlichen Festsetzungen (**Anlage 3**) sowie die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (**Anlage 3**) erstellt worden.

Nach Beschluss des Magistrats erfolgt die Bekanntmachung im Darmstädter Echo und die Einstellung der o.g. Planunterlagen für die Dauer eines Monats in das Internet. Im gleichen Zeitraum werden zusätzlich im Stadtplanungsamt die Planunterlagen öffentlich ausgelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zur Planung gegeben.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per E-Mail über die Planung und die Bereitstellung der Planunterlagen im Internet informiert sowie zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, aufgefordert.

Dezernat III:

Michael Kolmer
Stadtrat